

COMUNE DI LOGRATO  
Provincia di Brescia

# PIANO ATTUATIVO EFFRETTI

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**COMMITTENTE:** EFFRETTI srl  
Via Industriale, 7  
LOGRATO (BS)

# COMUNE DI LOGRATO

(PROVINCIA DI BRESCIA)

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO EFRETTI

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

- \_\_\_\_\_ nat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod.  
fisc. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_,  
in qualità di \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_. con sede a \_\_\_\_\_ in via  
\_\_\_\_\_ (p.iva \_\_\_\_\_) titolare della proprietà dell'area situata nel Comune  
censuario e amministrativo di LOGRATO (provincia di Brescia), individuata catastalmente ai  
mappali n. 19 – 20 – 21 – 22 - 23 del foglio n. 3 N.C.T., di mq totali pari m<sup>2</sup> 24.876,27 reali  
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente» o «proponenti»  
da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in  
qualità di responsabile dell'Ufficio \_\_\_\_\_ del Comune di Lograto, che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune come disposto con decreto del Sindaco n.  
\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267  
del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,  
PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 24.876,27 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, sono classificate come:
  - zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
  - zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
  - zona omogenea « \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- f) che il proponente ha presentato al n. \_\_\_\_\_ di protocollo del \_\_\_\_\_ la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, domanda iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- g) che il piano attuativo veniva adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;
- h) dopo avere esperito le formalità previste per la pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, non sono pervenute osservazioni (ovvero sono pervenute le seguenti osservazione \_\_\_\_\_);
- i) che il Consiglio comunale con la deliberazione n. \_\_\_\_ assunta in data \_\_\_\_\_, esecutiva, ha approvato definitivamente il piano attuativo ( eventualmente esprimendosi sulle osservazioni pervenute);

- j) che il piano attuativo ha introdotto le varianti urbanistiche al PGT relative a:
- unificazione in unica zona produttiva assoggettata al piano attuativo delle attuali due diverse destinazioni urbanistiche presenti sull'area;
  - esatta individuazione cartografica, della posizione e della fascia di rispetto dei metanodotti che interessano l'area,
  - riduzione degli indici "Ic" ed "Uf" sviluppabili sull'intero ambito unificato,
- k) che il Comune con la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

**RICHIAMATI:**

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765,
- l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136,
- gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per vincolante in solido fino al completo assolvimento degli obblighi in esso contenuti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione che verrà sottoscritta entro 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento, da parte del proponente, della comunicazione di cui alla lettera k) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, complete della pavimentazione bituminosa strutturale. La realizzazione del tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine inderogabile di cui al comma 7.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio

attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste al servizio dell'edificio richiesto.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.  
Ad esclusione dell'edificio già realizzato e degli interventi che lo potessero riguardare, nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il **termine massimo di 10 (dieci) anni**.
8. Al fine di usufruire delle agevolazioni e scomputi di cui al successivo articolo 18, entro il termine di cui al precedente punto 7, i proponenti devono aver presentato domanda di permesso di costruire e/o le denunce di inizio attività per l'edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
  - A.1. Strada;
  - A.2. Percorsi ciclo-pedonali e marciapiedi;
  - B.1. Spazi di sosta e di parcheggio;
  - C.1. Estendimento fognatura per acque nere (solo allacciamenti);
  - C.2. Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
  - D.1. Estendimento della rete idrica per l'acqua potabile;
  - D.2. Formazione idranti antincendio di tipo stradale a colonna;
  - E.1. Estendimento rete di distribuzione del gas metano;
  - F.1. Prolungamento rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - F.2. Impianto di pubblica illuminazione completa di punti luce
  - G.1. Rete telefonica fissa;
  - H.1. Sistemazione delle aree verdi del Piano attuativo
2. La potenzialità minima dei servizi relativi all'energia elettrica, al gas metano, alla rete telefonica ed alla rete dell'acquedotto, per le necessità specifiche delle attività che verranno insediate, sarà definita in accordo con gli enti gestori dei servizi. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S. in quanto presente;
  - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
4. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
  - a) per ogni servizio tecnologico, un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto e/o utenza che venisse insediata, dimensionato adeguatamente;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO**

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria complementari, esterne al comparto ma funzionali al completamento dell'urbanizzazione di tutta la zona.

Le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, che, oltre a quelle indicate al precedente art. 4, sono poste a carico dei proponenti, si riferiscono a:

1. Realizzazione del ponte-canale nell'angolo nord-est in corrispondenza dell'attraversamento della nuova pista ciclopedonale sul vaso "Baioncello" e, sullo stesso vaso, l'adeguamento del ponte presente nell'angolo nord-ovest.
2. Sistemazione del ciglio stradale in lato ovest in fregio alla strada della lottizzazione industriale (sistemazione percorso pedonale esistente e riqualificazione del verde);

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

In riferimento alla localizzazione e dimensione del Piano Attuativo non si prevede l'esecuzione diretta di nessuna opera di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere D1, D2, E1, F1, e G1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva, la supervisione e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione indicate al 1° comma del presente articolo i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

- 1 -Risultano estranee al regime convenzionale tutte le opere che verranno eseguite all'interno dell'area e che serviranno a dotare gli edifici realizzati dei necessari allacci ai sottoservizi così

come la realizzazione dei viabilità e spazi di sosta e manovra interni all'area privata recintabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo tali opere comprendono:

- a) eventuali strade e spazi di sosta interni, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico
  - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli precedenti, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.
2. Tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8.
8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione, selezionata dai proponenti.
2. L'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti e del Capitolato generale d'appalto, è una mera facoltà dei proponenti.
3. I lavori appaltati:

- a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima del loro inizio;
- b) sono sottoposti a collaudo ai sensi di quanto previsto dall'articolo 20 della presente convenzione.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

#### **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Sull'area interessata al Piano attuativo è stato in precedenza autorizzato e realizzato un edificio che presenta una Superficie coperta e una Superficie lorda di pavimento pari a mq. 907,35.
2. Ai sensi di quanto indicato nel PGT, mantenendo inalterati i rapporti in esso previsti e sulla base delle modifiche e varianti introdotte con il progetto urbanistico a cui la convenzione si riferisce il piano attuativo sviluppa le seguenti quantità urbanistiche:

##### **Destinazione produttiva**

a) Superficie territoriale (S.t.)	mq. 24.876,27
b) Superficie per servizi pubblici	mq. 3.146,62
c) Superficie fondiaria (S.f.)	mq. 21.729,65
d) Fascia di rispetto metanodotto (inedificabile)	mq. 4.091,94
e) Superficie fondiaria netta	mq. 17.637,71
f) Superficie Coperta massima teorica ( <b>Ic=0,65</b> )	mq. 11.464,51
g) Superficie Coperta ancora edificabile (mq.11.464,51-mq.907,35)	mq. 10.557,16
h) S.L.P. teorica massima ammessa ( <b>Uf=0,90</b> )	mq. 15.873,94
i) S.L.P. ancora edificabile (mq.15.873,94 - mq. 907,35)	mq. 14.966,59

#### **ART. 12 REGIME DELLE AREE**

In relazione al loro utilizzo e destinazione, le aree per le quali nel piano attuativo è prevista la cessione sono costituite da:

- 1- AREE interessate dalle urbanizzazioni primarie.

Sono le aree individuate con colorazione "blu e arancione" nella tavola grafica n. 5 interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tali aree presentano una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.061,87 (strada marciapiedi e percorso ciclopedonale) e la loro cessione gratuita al Comune non è valida al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici;

- 2- AREE computate per soddisfare gli standard.

Sono le aree individuate con colorazione "rosso" e "verde" nella tavola grafica n. 5 interessate dai parcheggi e dalla sistemazione e piantumazione delle aree verdi. Tali aree quantificate in complessivi m<sup>2</sup> 2.084,75 sono cedute a titolo gratuito e concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici.

#### **ART. 13 VERIFICA AREE DI STANDARD URBANISTICI**

Per tutta la durata della convenzione e fino al raggiungimento delle quantità massime ancora edificabili indicate all'articolo 11 comma 2 lettere h) ed j) il proponente è tenuto a reperire aree di standard urbanistici che possano derivare dallo sviluppo di attività produttive e/o commerciali insediabili nell'area nel rispetto delle seguenti quantità:

- 10% della SLP ancora edificabile per lo sviluppo di superfici con destinazione produttiva
- 100% della SLP per lo sviluppo di superfici con destinazione commerciale e/o direzionale

In ragione della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.12 punto 2, l'obbligo relativo alla cessione delle aree di standard che potessero derivare dalla realizzazione degli edifici, è da ritenersi già assolto fino alla concorrenza massima di mq. 2.084,75.

## ART. 14 - MONETIZZAZIONE AREE

Con la cessione delle aree di standard di cui al precedente articolo 13 vengono interamente assolti gli obblighi di reperimento degli standard urbanistici con riferimento alla destinazione produttiva degli edifici che si realizzeranno.

In relazione alla SLP ancora realizzabile (mq. 14.966,59) la superficie delle aree di standard, per la destinazione produttiva, risulta eccedere di mq. 589,09 e tale quantità sarà utilmente fruibile fino alla sua totale concorrenza, per soddisfare standard derivanti da possibili destinazioni commerciali insediabili sull'area.

## ART.15 DOTAZIONI DI QUALITÀ AGGIUNTIVA – DEFINIZIONE QUOTA RISARCITORIA

Il PGT vigente stabilisce che ogni trasformazione urbanistica sia assoggettata al versamento di una somma destinata alla quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei servizi e ripartita in:

- 1- Quota risarcitoria afferente il consumo di suolo
- 2- Quota risarcitoria legata al peso insediativo

Tali quantità sono stabilite in ragione del 100% del suolo occupato o della superficie coperta.

Secondo quanto indicato dalla citata norma urbanistica il proponente nel rispetto delle quantità e valori indicati all'art. 14 della relazione del Piano dei Servizi allegato al PGT, corrisponde all'Amministrazione Comunale la sola quota risarcitoria afferente il consumo del suolo, per un importo di € 203.594,71 risultante dall'applicazione dell'importo di €/mq. 9,24 alla superficie territoriale netta di mq. 22.034,06, prevista all'art. 11 comma 2 lettera i) ed al netto della superficie pertinenziale all'edificio già realizzato, e così calcolata:

*Alla ST vanno detratti l'area relativa al vecchio capannone (AV) e la differenza tra l'area a vincolo metanodotto completamente inutilizzabile (AM) e quella invece utilizzabile come superficie drenante (SD)*

<b>ST -sup. territoriale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>24.876,27</b>
AV=sup coperta/indice copertura		
sup. coperta vecchio capannone	<b>m<sup>2</sup></b>	907,35
indice copertura		0,65
<b>AV=sup coperta/indice copertura</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.395,92</b>
(AM-SD)		
AM area a vincolo metanodotto completamente inutilizzabile	<b>m<sup>2</sup></b>	4.091,94
SD sup. Drenante= sup. lotto edificabile x Indice drenante		
sup. lotto edificabile	<b>m<sup>2</sup></b>	17.637,71
ID indice drenante		0,15
SD sup. Drenante= sup. lotto edificabile x Indice drenante	<b>m<sup>2</sup></b>	2.645,66
<b>(AM-SD)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.446,28</b>

<b>ST netta per calcolo standard di qualità = ST - AV - (AM-SD)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>22.034,06</b>
---	----------------------	------------------

Tale importo, pari ad € 203.594,71, viene corrisposto nel seguente modo:

- € ..... contestualmente alla stipula della presente convenzione;
- € .....



Al momento della realizzazione della superficie coperta realizzabile nel piano attuativo, il proponente sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale la sola quota afferente al "peso insediativo" nella misura indicata di € 21,56/mq di superficie coperta richiesta.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

#### **ART. 17- IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 208.462,40 (diconsi euro duecento ottomilaquattrocentosessantadue/40), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 7 e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008) ed I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale. Tale importo risulta così ripartito:

- Opere di cui all'articolo 4: euro 128.329,50 oltre IVA;
- Opere di cui all'articolo 5: euro 20.240,00 oltre IVA;
- Opere di cui all'articolo 7: euro 18.000,00 oltre IVA;
- Spese tecniche imprevisi e IVA euro 41.892,90

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ (ammontare delle opere IVA compresa e spese tecniche e IVA) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 20, comma 4 oppure comma 6

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 19 secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 25, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - CONTRIBUTO CONCESSORIO**

1. Dopo la sua registrazione e per tutta la durata della convenzione, i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo degli edifici nell'ambito del piano attuativo.

2. In relazione all'impegno assunto per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio degli atti autorizzativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, riferito esclusivamente a:
  - Oneri di urbanizzazione secondaria
  - Oneri relativi allo smaltimento rifiuti (se dovuti in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da realizzare)
  - Contributo sul costo di costruzione (se dovuto in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da realizzare),determinati al momento del rilascio dell'atto autorizzativo.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, sono da intendersi assolti e non dovuti fino alla concorrenza massima indicata all'articolo 17 comma 1.
4. Prima del rilascio dei permessi di costruire, unitamente al contributo concessorio di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 nei termini suindicati, il proponente sarà tenuto a corrispondere la quota afferente al "peso insediativo" nella misura indicata al precedente articolo 15 ( € 21,56/mq) applicata alla superficie coperta richiesta.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 20 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

#### **ART. 19- VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi. A tal proposito l'Amministrazione Comunale proporrà una terna di nomi di professionisti di sua fiducia tra i quali il proponente potrà scegliere il nominativo del professionista da incaricare per il collaudo.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 della presente convenzione.

#### **ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie, attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5, e 6 saranno cedute in forma gratuita al Comune dopo il definitivo collaudo delle opere eseguite.
2. Eventuali discordanze tra le quantità indicate al punto 2 (desunte dalle misurazioni reali) e le superfici catastali che risultassero al termine dei lavori non avranno influenza sui patti convenzionali.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini, alla predisposizione dei necessari frazionamenti ed alla stipula del rogito notarile relativo alle cessioni delle aree:
5. La cessione verrà perfezionata entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo di cui al precedente articolo 20.

#### **ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 20, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro

modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, a meno che le opere o le relative aree siano già state prese in carico con apposito verbale, dal Comune.

### **ART. 23 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovesse eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 10, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

### **ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) elaborati grafici urbanistici in n. 5 tavole (tav. 1-2-3-4-5);
- c) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione in n.3 tavole (tav. 6-7-8-9);
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

### **ART. 25 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

### **ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore

aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

La proponente

\_\_\_\_\_